

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

INFORME DE GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA. DEL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2019

De conformidad con lo que disponen los estatutos vigentes de **INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**, así como lo dispuesto en el reglamento de la Superintendencia de Compañías, en mi calidad de Gerente General someto a consideración a ustedes el informe anual correspondiente al ejercicio económico 2019, el Balance de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales, así como también las recomendaciones a la Junta General de Socios.

ASPECTOS GENERALES

El sector inmobiliario es uno de los más importantes de la economía del Ecuador, en lo que respecta a la generación de empleo y dinamización de la misma, debido que afecta en cadena de forma positiva a otros sectores. Por este motivo, los inversionistas miran al sector inmobiliario como un medidor de la economía y del bienestar en general de la población.

Por el momento, el gobierno está dando muestras de atraer la inversión y brindar seguridad; sin embargo, no hay una claridad en las leyes que permita desarrollarse este sector. Parece que se va a mantenerse por algún tiempo hasta que volvamos a tener una economía real y no una economía disfrazada de liquidez que existía.

La crisis económica del Ecuador de estos últimos 10 años y la pandemia del Covid-19, han reajustado los precios de los bienes para la vivienda, comercio y oficinas. Situación que ha revelado la disminución de la capacidad adquisitiva de las personas y presiona a que los arriendos se negocien con una tendencia hacia la baja, disminución que se encuentra entre el 20 y 30% en promedio, dependiendo de la propiedad y el sector.

Inmobiliaria Lavamar, a partir del año 2019 está realizando un cambio en su gestión de sus ingresos; es decir, realizar el arrendamiento de sus locales comerciales a empresas diferentes a sus relacionadas con la finalidad de que el impacto económico del país no afecte a la continuidad de la misma.

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

ESTADOS FINANCIEROS

Las cifras del Estado de Situación Financiera son:

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 diciembre del 2019****ACTIVOS****ACTIVOS CORRIENTES**

Efectivo	US\$	2,528.21
Activos por impuestos corrientes		<u>40,882.65</u>
		<u>43,410.86</u>

ACTIVOS NO CORRIENTES

Activos de inversión		1,517,387.74
Préstamos a terceros		556,628.10
Inversión en acciones		<u>1,212,855.29</u>
		<u>3,286,871.13</u>

Total Activo US\$ 3,330,281.99

PASIVOS**PASIVOS CORRIENTES**

Préstamos bancarios	US\$	82,903.20
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		1,034,998.47
Pasivo por impuestos corrientes		678.80
Obligaciones acumuladas		462.76
Otras provisiones		<u>16,586.39</u>
		<u>1,135,629.62</u>

PASIVOS NO CORRIENTES

Préstamos bancarios	US\$	46,593.10
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		<u>1,766.79</u>
		<u>48,359.89</u>

Total Pasivo US\$ 1,183,989.51

PATRIMONIO

Capital	US\$	36,002.00
Reserva legal		11,746.65
Reserva facultativa		47,805.16
Reserva de capital		692,337.74
Resultados acumulados		<u>1,358,400.93</u>

Total Patrimonio 2,146,292.48

Total Pasivo + Patrimonio US\$ 3,330,281.99

Con fecha 14 de junio del 2017 los accionistas de Lavanderías Ecuatorianas C.A. (principal accionista de Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.) el Sr. Juan Bernardo Dávalos Salazar y la Sra. Carmen María Dávalos Salazar constituyeron el Fideicomiso de Garantía Acciones Lavandería, el mismo que es administrado por Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la finalidad de que su patrimonio

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

autónomo creado con sus acciones sean transferidos al Fideicomiso para garantizar la cancelación de obligaciones contraídas por la compañía Pyganflor S.A. con Inmobiliaria Lavamar por el valor de US\$ 850,780.13. Al 31 de diciembre del 2019, Pyganflor S.A. la deuda asciende a US\$ 1,056,628.10.

Referente a las inversiones en acciones con fecha octubre del 2018 la Compañía compra las acciones de la empresa Lavanderías Ecuatorianas por el valor de US\$ 607,181.72. Referente a la inversión en Martin Investment International por US\$ 605,671.57 la Compañía reconoció en resultados US\$ 2,000 debido a las pérdidas continuas; y, se mantiene la inversión en Predial Los Cedros por US\$ 2.

Los pasivos disminuyeron por los pagos efectuados a instituciones financieras préstamos bancarios y las cuentas por pagar relacionadas (Lavanderías Ecuatorianas C.A.) aumentaron como consecuencia de la compra de acciones.

Las cifras del Estado de Resultados Integral son:

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Del 1 de enero al 31 diciembre del 2019´

INGRESOS	US\$	164,212.00
Remuneraciones y beneficios de Administración		12,582.63
Gastos de administración		<u>149,009.00</u>
GASTOS OPERATIVOS		<u>161,591.63</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	US\$	2,620.37
OTROS INGRESOS NO OPERATIVOS		2,103.30
GASTOS NO OPERATIVOS		<u>4,100.64</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	US\$	623.03
(-) Impuesto a la Renta Compañía		<u>(6,341.41)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO ACTUAL	US\$	<u><u>(5,718.38)</u></u>

INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.

Av. 12 de Octubre N24-80 y Madrid
Correo: contabilidad@martinizing-ec.com
Quito – Ecuador
Telf.: 2 565 702

Su ingreso por arriendo de locales comerciales, facturado a: Lavanderías Ecuatorianas C.A. US\$ 78,500, Cleaning Corp S.A. US\$ 4,400.00 y Colfashion Cía. Ltda. US\$ 81,820.20.

Los gastos incurridos en el 2019 corresponden a las operaciones de la Compañía, los Otros Ingresos No Operacionales se incrementa por facturación de intereses y el incremento en Otros Gastos No Operacionales se origina por la valuación de la inversión que se mantiene en el exterior.

SUGERENCIAS

Recomiendo que la pérdida del ejercicio por US\$ 5,718.38 (cinco mil setecientos dieciocho con 38/100) sea compensada con los resultados acumulados de la Compañía.

Finalmente dejo constancia de mi agradecimiento a todos los ejecutivos por la labor desplegada en el transcurso del año 2019; a los Socios por la confianza que siempre nos han brindado.

Atentamente,



Bernardo Dávalos Salazar
Gerente General
Inmobiliaria Lavamar Cía. Ltda.